



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Краснознаменная, д. 56, г. Оренбург, 460024  
<http://www.Orenburg.arbitr.ru/>

### Именем Российской Федерации

### РЕШЕНИЕ

г. Оренбург  
06 июля 2018 года

Дело № А47-3547/2018

Резолютивная часть решения объявлена 29 июня 2018 года  
В полном объеме решение изготовлено 06 июля 2018 года

Арбитражный суд Оренбургской области в составе судьи Лебеяднцевой А.А., при ведении протокола секретарем судебного заседания Савочкиной И.И., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению

общества с ограниченной ответственностью "Алена", с. Сухоречка, Оренбургская область (ОГРН 1025602394619, ИНН 5625001085)

к 1. администрации Бузулукского района, г. Бузулук, Оренбургская область (ОГРН 1025600579058, ИНН 5603009877)

2. администрации Сухореченского сельсовета Бузулукского района Оренбургской области, с. Сухоречка, Оренбургская область

о признании права собственности

В порядке, установленном статьей 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), в судебном заседании объявлялся перерыв с 26.06.2018 по 29.06.2018.

Стороны о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом в соответствии со статьями 121, 123 АПК РФ по адресам места нахождения, что подтверждается уведомлениями о вручении копии судебного акта, а также путем размещения на официальном сайте суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", в судебное заседание представителей не направили.

В соответствии с частью 3 статьи 156 АПК РФ дело рассмотрено в их отсутствие.

Общество с ограниченной ответственностью "Алена" обратилось в Арбитражный суд Оренбургской области с исковым заявлением к администрации Бузулукского района и администрации Сухореченского сельсовета Бузулукского района Оренбургской области о признании права собственности на нежилое здание с кадастровым номером 56:08:2301001:2021 общей площадью 686,2 кв.м. по адресу: Оренбургская область, Бузулукский район, село Сухоречка, улица Центральная, дом 17, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 56:08:2301001:509.

Истец, ответчики не заявили ходатайства о необходимости предоставления дополнительных доказательств. При таких обстоятельствах суд рассматривает дело, исходя из совокупности имеющихся в деле доказательств, с учетом положений статьи 65 АПК РФ.

При рассмотрении материалов дела, судом установлены следующие обстоятельства.

Между администрацией муниципального образования Бузулукский район Оренбургской области (арендодатель) и обществом с ограниченной ответственностью "Алена" 12.04.2004 заключен договор № 451 аренды земельного участка с кадастровым номером 56:08:2301001:0509 для строительства производственной базы.

Назначение земельного участка: земли поселений, площадь 15 853 кв.м., адрес (местоположение): Оренбургская область, Бузулукский район, село Сухоречка, улица Центральная, дом № 17.

На указанном участке в 2001 году без получения разрешения на строительство возведено нежилое одноэтажное здание площадью 686,2 кв.м. с кадастровым номером 56:08:2301001:2021.

Истец 12.02.2016 обратился в отдел архитектуры и градостроительства Муниципального образования Бузулукский район Оренбургской области с заявлением о выдаче разрешения на строительство нежилого здания (склада), расположенного по адресу: Оренбургская область, Бузулукский район, с. Сухоречка, ул. Центральная, д. 17.

Отдел архитектуры и градостроительства письмом №01 от 15.02.2016 отказал в выдаче разрешения на строительство склада ввиду отсутствия необходимой документации.

Так же отделом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Бузулукский район уведомлением №14 от 13.07.2016 отказано в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию спорного здания.

Ссылаясь на то, что возможность в административном порядке ввести объект в эксплуатацию и, следовательно, зарегистрировать право собственности на спорный объект недвижимого имущества отсутствует, вместе с тем, сооружение соответствует требованиям санитарно-эпидемиологических, противопожарных и строительных норм и правил, не создает угрозу жизни и здоровью граждан, истец обратился в суд с рассматриваемым иском.

Администрация муниципального образования Бузулукский район Оренбургской области (ответчик 1) представила в материалы дела отзыв на исковое заявление, согласно которому оставляет решение данного спора на усмотрение суда.

Администрация Сухореченского сельсовета Бузулукского района Оренбургской области (ответчик 2) представила в материалы дела отзыв на исковое заявление, согласно которому не считает себя надлежащим ответчиком по настоящему спору.

Исследовав материалы дела, суд пришел к выводу об отказе в удовлетворении исковых требований.

Согласно части 1 статьи 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном настоящим Кодексом.

Согласно пункту 1 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Из положений ст. 218 - 219 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 39.6 - 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации следует, что необходимыми условиями возникновения права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество являются в том числе: предоставление земельного участка для строительства соответствующего объекта; получение разрешения на строительство; соблюдение при возведении (реконструкции) объекта градостроительных, строительных, санитарных, природоохранных и других норм, установленных законодательством Российской Федерации; государственная регистрация права на созданный объект недвижимого имущества.

При этом несоблюдение при создании объекта недвижимого имущества требований закона и иных правовых актов влечет за собой признание последнего самовольной постройкой в порядке статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с п. 1 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

В силу п. 2 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 данной статьи.

Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий: если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта; если на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах; если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан (п. 3 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Таким образом, необходимыми условиями для признания постройки самовольной являются: отсутствие отвода земельного участка под строительство либо создание (реконструкцию) объекта без получения необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, при этом наличие хотя бы одного из предусмотренных в статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации обстоятельств влечет за собой признание объекта самовольно возведенным.

Согласно ч. 1, 2 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 статьи ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

По смыслу указанных норм, учитывая, что разрешение на строительство (реконструкцию) является гарантией, выдаваемой государственными органами, подтверждающей надежность конструкций строящегося (реконструируемого) объекта и его безопасность для жизни и здоровья людей, застройщик имеет право осуществлять строительство (реконструкцию) только на основании разрешения на строительство (реконструкцию), выданного в установленном порядке.

Поскольку спорный объект недвижимости возведен в 2001 году без получения разрешения на строительство, получение которого в силу статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации является обязательным, он обладает признаками самовольной постройки.

Действующий на момент возведения объекта Градостроительный кодекс Российской Федерации от 07.05.1998 № 73-ФЗ также предусматривал получение разрешения на строительство объекта.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в "Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством", утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 19.03.2014, признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права, поскольку по общему правилу самовольное строительство запрещено, а самовольная постройка подлежит сносу

осуществившим ее лицом. Указанный способ защиты права может применяться в случае, если лицо, обратившееся в суд с таким иском, по не зависящей от него причине было лишено возможности получить соответствующие правоустанавливающие документы на вновь возведенный объект в порядке, установленном нормативными актами, регулирующими отношения по градостроительной деятельности и по использованию земель.

Такой иск не может быть использован для упрощения регистрации прав на вновь созданный объект недвижимости с целью обхода норм специального законодательства, предусматривающего разрешительный порядок создания и ввода в гражданский оборот новых недвижимых вещей.

Из положений п. 9 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 № 143 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации" следует, что право собственности на самовольную постройку, возведенную без необходимых разрешений, не может быть признано за создавшим ее лицом, которое имело возможность получить указанные разрешения, но не предприняло мер для их получения.

В п. 26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" указано, что отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности, к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

При этом о надлежащем характере мер, предпринятых лицом, создавшим самовольную постройку, свидетельствует, в частности, своевременное обращение в уполномоченный орган с заявлением о выдаче разрешения на строительство с приложением предусмотренных ч. 7, 9 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации документов.

Судом установлено, что истец не обращался в уполномоченный орган ни до начала строительства за получением разрешения на строительство, ни в период строительства; обратился в отдел архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Бузулукский район после завершения строительства.

Из материалов дела усматривается, что в орган местного самоуправления, истец обратился только в 12.02.2016, спустя длительное время после завершения строительства спорного объекта (2001 год), указанное не может свидетельствовать о совершении истцом необходимых установленных законодательством действий по легализации постройки.

Ситуация, когда истец не принял своевременных мер к получению разрешения на строительство (реконструкцию) и необоснование наличия

препятствий к легальному осуществлению строительства является самостоятельным и достаточным основанием к отказу в иске.

Существующий судебный порядок признания права на самовольную постройку не освобождает заинтересованное лицо от обязанности выполнения установленных законом и иными нормативными актами правил и условий возведения объектов недвижимости.

Формальное обращение истца за получением разрешения на ввод объекта в эксплуатацию без принятия соответствующих мер для получения разрешения на строительство до начала и в период строительства не может свидетельствовать о добросовестном соблюдении им установленного порядка осуществления строительства и не является мерой по получению разрешения на строительство.

Вышеуказанные обстоятельства не позволяют считать требования истца законными и обоснованными, иное противоречило бы позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в пункте 26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" и пункте 9 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09 декабря 2010 года № 143 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации", выработанной правоприменительной практике (Определение ВАС РФ от 19 декабря 2012 года № ВАС-16554/12, Определение ВАС РФ от 16 января 2012 года № ВАС-17436/11).

Учитывая совокупность установленных судом при рассмотрении данного дела обстоятельств, суд приходит к выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения исковых требований.

При этом истец не лишен возможности обращения в суд с иском о признании права собственности по иным правовым основаниям.

В соответствии с ч. 1 ст. 110 АПК РФ судебные расходы относятся на истца.

Руководствуясь ст.ст. 167-171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

#### РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия (изготовления в полном объеме) через Арбитражный суд Оренбургской области.

Судья

А.А. Лебеяднцева

Электронная подпись действительна. Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного департамента Дата 06.02.2018 8:14:12 Кому выдана Лебеяднцева Анна Александровна
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------